

## Errichtung von zwei freistehenden Einfamilienhäusern Ritterstraße 5 in 50999 Köln

### BAUBESCHREIBUNG

Technische Beschreibung  
Köln, 04.04.2014  
Seite 1 von 6

#### PLANUNGSGRUNDLAGE

##### Grundstück

Die 2 freistehenden Einfamilienhäuser werden in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Alle Häuser verfügen über eine hochwertige Ausstattung inklusive solar unterstützter Warmwasserversorgung auf dem Dach und Photovoltaikanlagen auf den Carports zur Stromerzeugung.

##### Erschließung

Das Gesamtgrundstück wird vermessen und parzelliert. Für Ihr Grundstück wird ein separates Grundbuchblatt angelegt.

Die privaten Hausanschlüsse für Strom-, Gas- und Wasserversorgung, sowie die Anschlüsse an den öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanal werden bauseits erstellt und sind im Kaufpreis enthalten.

##### Wärmedämmung

Ihr Haus wird gemäß den strengen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009), die am 01.10.2009 in Kraft getreten ist, erstellt. Dazu gehört insbesondere eine hochwertige und fachgerechte Wärmedämmung aller Bauteile, die an die Außenluft angrenzen. Auf die Höhe der Heizkosten hat die Dichtigkeit des Gebäudes großen Einfluss. Deshalb wird im fertigen Zustand des Gebäudes ein Blower-Door-Test durchgeführt, der den Vorgaben der EnEV 2009 hinsichtlich der Dichtigkeit des Gebäudes entsprechen muss. Bei den Einfamilienhäusern werden die Außenwände in monolithischer Bauweise errichtet. Daher kann auf eine sonst übliche Dämmung (WDVS Wärmedämmverbundsystem) verzichtet werden.

Das Gebäude erhält einen KfW-Effizienzhaus 70 Standard nach EnEV 2009 (zusätzliche KfW-Förderung möglich).

#### BAUAUSFÜHRUNG

##### Erdarbeiten

Die Bauräume werden mit geeignetem Füllmaterial aufgeschüttet. Das gesamte Baugrundstück wird außerhalb der zu befestigenden Flächen mit vorhandenem oder angeliefertem Mutterboden in einer Stärke von ca. 30 cm aufgefüllt.

## Errichtung von drei freistehenden Einfamilienhäusern Ritterstraße 5 in 50999 Köln

### BAUBESCHREIBUNG

Technische Beschreibung  
Köln, 04.04.2014  
Seite 2 von 6

#### Keller

Die Bodenplatte und die Kelleraußenwände werden nach Angaben des Statikers aus wasserundurchlässigem Beton und in Teilbereichen in hochwärmedämmendem Mauerwerk hergestellt und erhalten ggf. nach Notwendigkeit eine außenseitige Wärmedämmung.

Für die Be- und Entlüftung des Kellers werden an der Vorderseite des Hauses ein und an der Gartenseite des Hauses zwei Lichtschächte (je nach Haustyp) mit einbruchgesicherten Abdeckrosten eingebaut.

#### Mauerwerk- / Innenwände

Das Fassadenmauerwerk, die Giebelwände und die tragenden Geschosswände werden aus hoch wärmedämmenden Mauersteinen bzw. Porenbetonelementen hergestellt. Diese natürlichen Bausteine schaffen in den Wohnräumen ein gesundes Klima (Monolithische Bauweise). In der Küchenaußenwand wird für den Anschluss einer Dunstabzugshaube ein Futterrohr mit äußerem regenabweisendem Gitter eingesetzt. Die nichttragenden Innenwände werden aus 12,5 cm starken Gipskartonwänden hergestellt.

#### Geschossdecken

Alle Decken werden aus Stahlbeton hergestellt. Die Deckenhöhe der Räume beträgt 2,50 Meter. Im Dachgeschossstudios bis zu 4,00 Meter.

#### Dachstuhl und Dacheindeckung

Der Dachstuhl wird aus Fichte/Tanne zimmermannsmäßig hergestellt und gegen Pilz- und Schädlingsbefall tauchimprägniert behandelt. Die Dachflächen erhalten eine graue Eindeckung aus Betondachsteinen, Fabrikat: Braas, Tegalit Pfanne auf Konterlattung. Die innenliegenden Dachrinnen bestehen aus Zinkblech, die innenliegenden Fallrohre aus Kunststoffrohr werden sanitärmäßig sachgerecht angeschlossen.

#### Fassade

Auf das äußere Erscheinungsbild unserer Häuser legen wir sehr viel Wert. Die Gestaltung der Fassade und die Auswahl der Materialien erfolgt nach eingehender Abstimmung mit dem Architekten. Die Außenwandflächen erhalten größtenteils einen weißen Silikonharzputz oder mineralischen Putz mit einer Kratzputzstruktur, Körnung 2 mm, auf dem einschaligen Mauerwerk.

#### Haustüranlage

Die Haustüranlage mit weißen Kunststoffprofilen und einer 80 cm langen äußeren Griffstange aus Edelstahl erhält eine Verglasung aus satinierten Isolierglasscheiben und ein feststehendes Seitenteil.

An der Seite im Mauerwerk befinden sich die Hausnummer und eine integrierte Briefkasten-Klingelanlage. Eine Edelstahl-Außenleuchte wird zwischen Haustür und WC-Fenster montiert.

## Errichtung von drei freistehenden Einfamilienhäusern Ritterstraße 5 in 50999 Köln

### BAUBESCHREIBUNG

Technische Beschreibung  
Köln, 04.04.2014  
Seite 3 von 6

#### Fenster- und Fenstertüren

Die Fenster und Fenstertüranlagen werden aus weißen Kunststoffprofilen mit einer 3-fach Isolierverglasung nach den Wärme- und Schallschutzanforderungen mit umlaufenden Dichtungen hergestellt. Die Fenster im Bad und Gäste-WC erhalten eine satinierte Isolierverglasung. Aus Sicherheitsgründen werden alle Fenster und Fenstertüren des Hauses im Erdgeschoss mit verdeckten Beschlägen (Sicherheitsklasse WK1) ausgestattet. Zusätzlich erhalten alle Fenster im Erdgeschoss einen abschließbaren Fenstergriff. Über das große und helle Terrassentürelement mit 2 feststehenden Seitenteilen werden Terrasse und den Garten bequem erreicht. Im Elternschlafzimmer wird ein hochwertiges senkrechtes Fassaden-Elemente mit einem darüber liegendem Dachfenster als Panoramafenster kombiniert.

#### Baulicher Sonnenschutz

Die nach Südwesten gerichteten Fenster im Erd- und Obergeschoss (außer Gäste WC-Fenster) werden mit Rollläden ausgestattet.

#### Innentüren

Alle Innentüren werden in 2,10 m hohen Holzumfassungszargen montiert. Die Türblätter und Zargen sind werkseitig weiß endlackiert und erhalten moderne Edelstahl - Drückergarnituren.

#### Fensterbänke

Auf die Fensterbrüstungen werden Innenfensterbänke aus Naturstein verlegt. Die Außenfensterbänke werden aus weißen Aluminiumprofilen hergestellt.

#### Innentreppe

Die Treppe wird als Stahlbetonkonstruktion mit einer komfortablen Laufbreite von ca. 90-100 cm eingebaut und mit Trittstufen aus Eichenholz furnier belegt. Entlang des äußeren Treppenlaufs wird wandseitig ein Handlauf, Holzart Eiche furniert, montiert.

#### Innenputz

Die gemauerten Wandflächen erhalten im Erd-, und Dachgeschoss sowie im Gästezimmer des Untergeschosses und im gesamten Treppenhaus einen einlagigen streichfähigen Spachtelputz (Qualität Q 2).

#### Estrich / Bodenbeläge

In allen Geschossen, wird ein schwimmender Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung eingebaut. Die Wohnräumen bekommen einen Parkettboden in Eichenholz.

## Errichtung von drei freistehenden Einfamilienhäusern Ritterstraße 5 in 50999 Köln

### BAUBESCHREIBUNG

Technische Beschreibung  
Köln, 04.04.2014  
Seite 4 von 6

#### Fliesen

Im Bad und Gäste-WC werden großformatige Wandfliesen ca. 20/30 - 30/60 cm mit einem Materialpreis von 20 € je m<sup>2</sup>, in einer Höhe von bis zu ca. 200 cm verlegt. Die Küche erhält im gleichen Format einen Fliesenspiegel, ca. 400 x 60 cm. Selbstverständlich können Sie auch nach Bemusterung andere Fliesen wählen.

#### Sanitär

Im Bad und Gäste-WC werden moderne und hochwertige Porzellan-Einrichtungsgegenstände, Fabrikat: Villeroy&Boch, Keramag oder gleichwertig, Farbe: weiß eingebaut. Duschtasse und Wanne werden in weiß, Fabrikat: Kaldewei, ausgeführt. Die eleganten, verchromten Armaturen sind von Grohe vorgesehen. Die Einhandmischer sind mit einer energieeffizienten Wassermengenbegrenzung ausgestattet. Alle Brausegarnituren wie Handbrausen und Brausestangen sind von hansgrohe oder Grohe.

#### Badausstattung

- 1 bodengleich eingebaute Duschtasse, Größe: 90 x 90 cm
- 1 Einhebel-Duscharmatur
- 1 Wandstange mit Duschschlauch und Handbrause
- 1 100 cm breiter Waschtisch
- 2 Einhebel-Mischbatterie
- 1 wandhängendes Tiefspül-WC mit weißem Deckel und Unterputz-Spülkasten
- 1 Badewanne, 180 x 75 cm groß
- 1 Einhebel-Wannenbatterie mit Metall-Schlauch und Handbrause

#### Ausstattung Gäste-WC

- 1 bodengleich eingebaute Duschtasse, Größe: 90 x 90 cm
- 1 wandhängendes Tiefspül-WC mit weißem Deckel und Unterputz-Spülkasten
- 1 45 cm breites Handwaschbecken
- 1 Einhebel-Mischbatterie

#### Heizung

Die Heizungsanlage besteht aus einer Gas-Brennwert-Therme (Fabrikat: Junkers, Buderus, Viessmann oder glw.) mit Zuluft- und Abgasrohr über Dach und befindet sich im Untergeschoss. In allen Wohnräumen sowie im Bad und Gäste-WC wird eine Fußbodenheizung installiert. Die Heizungsanlage ist mit einer witterungsgeführten Steuerung einschließlich Schaltuhr für die Nachtabsenkung ausgestattet.

#### Solargestützte Warmwasserbereitung

Für die Warmwasserversorgung wird im Keller ein ca. 180 l großer Warmwasserspeicher installiert. Die Beheizung erfolgt über die Gas-Brennwert-Therme, die durch eine Solarkollektorenanlage unterstützt wird. Die Kollektoren in der Größe von ca. 4 m<sup>2</sup> werden auf dem Dach montiert. Warmwasseranschlüsse sind in der Küche, im Gäste-

## Errichtung von drei freistehenden Einfamilienhäusern Ritterstraße 5 in 50999 Köln

### BAUBESCHREIBUNG

Technische Beschreibung  
Köln, 04.04.2014  
Seite 5 von 6

WC und im Badezimmer eingerichtet. Die Warmwasserversorgung wird mit einer Zirkulationsleitung einschließlich Zirkulationspumpe ausgerüstet.

#### Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation wird gemäß den VDE-Richtlinien vorgenommen. Im großen Kellerraum wird die Elektroinstallation sichtbar in Leerrohren und Kabelkanälen mit Feuchtraumwechschalter und Feuchtraumsteckdosen (Aufputzinstallation) hergestellt. In den Wohnräumen erfolgt die Verlegung unter Putz. Als Schalterprogramm ist das Fabrikat Gira EVENT, Farbe weiß, vorgesehen. Sie übernehmen Ihr Haus mit betriebsfertig bestücktem Zählerschrank.

#### Telefon- und Internetanschluss

Alle Wohnräume erhalten eine Anschlussdose mit einer sternförmigen Verkabelung im Leerrohr. Wir übernehmen für Sie die Beantragung des Telefonhausanschlusses an das Breitbandkabelnetz von unitymedia oder gleichwertiger Bieter und die Anschlussgebühr für 1 Jahr. Mit der Anschlussgebühr wird die für ein Jahr kostenfreie Versorgung mit einer ca. 10 MBit (wenn Lieferbar in der Ritterstrasse) Internet-Flatrate ohne Volumen- oder Zeitbegrenzung sichergestellt. Zusätzlich profitieren Sie von einer Telefon-Flatrate, mit der Sie ein ganzes Jahr lang kostenlos in das deutsche Festnetz telefonieren können (Gespräche in das Mobilfunknetz, ins Ausland und die Anwahl von Sondernummern sind nicht enthalten). Zusätzlich kann jedes Haus einen Hausanschluss an das Telefonnetz der Deutschen Telekom erhalten, wenn dies gewünscht wird.

#### Rundfunk- und Fernsehempfang

Für den Rundfunk- und Fernsehempfang wird eine sternförmige Leerrohranlage mit Koaxialkabel und Steckdosen in allen Wohnräumen vom Erd- bis zum Dachgeschoss verlegt. Die Beantragung eines Kabelfernsehanschlusses an das Breitbandkabelnetz von unitymedia oder gleichwertiger Bieter und die Anschlussgebühr für ein Jahr übernehmen wir für Sie ab dem Übergabedatum Ihres Hauses. Mit der einmaligen Anschlussgebühr wird die für ein Jahr kostenfreie Versorgung mit analogen und digitalen TV- und Radioprogrammen nach Maßgabe der jeweils gültigen Programmbelegung des digitalen Kabelanschlusses sichergestellt.

#### Außenanlagen

Der Hauszugangsweg und die Carportvorfahrt werden aus wasserdurchlässigem Betonsteinpflaster hergestellt. Der Zugangsweg wird bodenbündig an die vor der Türschwelle eingebaute Linienentwässerungsrinne angeschlossen. Der Sockelbereich des Gebäudes erhält einen umlaufenden Spritzschutzstreifen aus einem Betonkantenstein sowie eine ca. 15 cm starke Schicht aus Kalksteinschotter. Die Terrassen im Garten werden in der Größe von ca. 2,5 x 5 m aus grauen Betonplatten mit Natursteinvorsatz hergestellt. Die Zwischenzäune, die Ihren Garten zum Nachbarn und zu den begleitenden Wegen abgrenzen, werden aus einer ca. 1,80 m hohen Sichtschutzwand errichtet. Diese besteht aus einer verzinkten Stahlkonstruktion mit einer optisch hochwertigen gehobelten Lärchenholz-Verkleidung mit hellgrauem Farblasuranstrich. Vorhandene Grenzmauern und Sträucherwerke bleiben in Teilbereichen unverändert erhalten. Die Gartenfläche wird mit einer ca. 30cm starken Mutterbodenschicht aufgefüllt, planiert und mit Rasen eingesät.

**Errichtung von drei freistehenden Einfamilienhäusern  
Ritterstraße 5 in 50999 Köln**

**BAUBESCHREIBUNG**

Technische Beschreibung  
Köln, 04.04.2014  
Seite 6 von 6

**Allgemein**

Das Gebäude wird nach den zum Zeitpunkt des Bauantrages geltenden Vorschriften, der Landesbauordnung NRW, der DIN Normen, der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) und der Energieeinsparverordnung 2009 errichtet. Jedes Gebäude erhält einen Energieausweis.

Die Übergänge vom Fertigfußboden im Erdgeschoss zum Hauszugangsweg und zur Terrasse weichen von den Flachdachrichtlinien und der DIN 18195-T5 hinsichtlich der unteren Abschlusshöhe ab.

Die Ausführungs-, Detail- und Installationspläne können aus Gründen technischer und architektonischer Planungen von den Verkaufsplänen abweichen. Alle aus den Plänen ersichtlichen Maße sind Rohbaumaße.

Die Baubeschreibung geht den Bauplänen vor. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Baubeschreibung um eine Kurzbaubeschreibung handelt. Eine ausführliche, detaillierte und beurkundete Leistungsbeschreibung wird mit dem Kaufvertragsentwurf übermittelt.

Von der Baubeschreibung und den Zeichnungen abweichende Ausführungen oder gleichwertige Bauleistungen bleiben vorbehalten, wenn es die Umstände erfordern, z.B. wenn die Beschaffung unmöglich oder mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten verbunden ist. Diese etwaigen Abweichungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit der vertraglichen Leistungen nicht mindern.

In den Plänen und Visualisierungen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Darstellung der Stellmöglichkeiten und sind im Leistungsumfang nicht enthalten.